



WWA Aschaffenburg - Postfach 11 02 63 - 63718 Aschaffenburg

-Nur per Email-
Verwaltungsgemeinschaft Zellingen
Würzburger Str. 26
97225 Zellingen

Ihre Nachricht
23.06.2023

Unser Zeichen
3-4622-MSP142-
19211/2023

Bearbeitung +49 (6021) 5861-300
Christian Drautz

Datum
14.08.2023

Gemeinde Himmelstadt,
Bebauungsplan „Mausberg IV mit 6. Änderung des Bebauungsplanes Mausberg II“
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrer Email vom 23.06.2023 übersandten Sie uns die Unterlagen und baten uns um Stellungnahme zu der Fassung „Mausberg IV mit 6. Änderung des Bebauungsplans Mausberg II“.

Mit der 6. Änderung des bestehenden und genehmigten Bebauungsplans soll zusätzlicher Wohnraum in der Gemeinde geschaffen werden. Durch den Geltungsbereich von „Mausberg IV“ sind Grundstücke für die erstmalige Bebauung betroffen.

Zu den vorgelegten Planungen nehmen wir wasserwirtschaftlich wie folgt Stellung:



1. Wasserversorgung, Grundwasserschutz

Das geplante Vorhaben liegt vollständig innerhalb der Weiteren Schutzzone (Zone III) des Wasserschutzgebietes der Gemeinde Himmelstadt. Das Schutzgebiet wurde mit Verordnung vom 10.02.1994 des Landratsamtes Main-Spessart festgesetzt. Bei Planung, Bau und späterer Nutzung, ist daher zunächst einmal grundsätzlich die geltende Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.

Eine Ausweisung neuer Baugebiete in den Schutzzonen I bis III im Schutzgebiet sind gemäß § 3 Abs. 1 Ziffer 6.2 der geltenden Schutzgebietsverordnung verboten. Vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ist bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde ein Antrag auf Befreiung von den Verboten der Wasserschutzgebietsverordnung zu stellen.

Des Weiteren liegt ein Teilbereich des Bebauungsplanes „Mausberg IV“ innerhalb der Weiteren Schutzzone (Zone IIIA) der beantragten Neuausweisung des Wasserschutzgebietes der Gemeinde Himmelstadt. Das beantragte Wasserschutzgebiet wurde im wasserrechtlichen Verfahren seitens des Wasserwirtschaftsamtes begutachtet und hat den Status der „Planreife“. Es ist daher bei der Beurteilung des vorliegenden Antrags zu berücksichtigen.

Die rechtliche Behandlung bzgl. der Lage im geplanten Wasserschutzgebiet ist vom Vorhabensträger mit dem Landratsamt Main-Spessart abschließend zu klären.

Im Rahmen des Wasserschutzgebietsverfahrens wurde auch zu den geplanten Baugebieten Mausberg IV und V Stellung genommen. Einer Bebauung ohne technische Sicherungsmaßnahmen kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht zugestimmt werden. Gemeinsam wurde ein Katalog von aufwändigen Sicherungsmaßnahmen zusammengestellt. Unter Beachtung folgender Maßnahmen besteht mit der Ausweisung des Baugebiets aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis:

- Begrenzung der Eingriffstiefen für alle Gewerke auf max. 2,5 m u. GOK
- Verbot von Bohrungen (also keine Brunnen, geothermische Sonden o.ä. mit Ausnahme ggf. erforderlicher Baugrunduntersuchungen mit definierten Sicherungsaufgaben)
- Verbot von Versickerung anfallender Dachwässer o. ä.
- Verbot von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöltanks, oberflächennahe Geothermie o.ä.)
- Ableitung anfallender Abwässer und Oberflächenwässer in druckdichten Leitungen aus dem WSG-Gebiet hinaus, keine Einleitung von Oberflächenwasser in den offe-

nen Brunntalgraben; regelmäßige Sichtprüfung der Kanäle und Hausanschlüsse (5 Jahre) sowie Druckprobe (10 Jahre)

- Betanken und Abstellen mobiler Baugeräte außerhalb des WSG oder innerhalb der WSG, sofern unvermeidbar, auf einer befestigten, wasserdichten Fläche mit geordneter Entwässerung
- Überwachung der Baumaßnahmen durch einen Gewässerschutzbeauftragten

Die Punkte bzgl. Versickerung anfallender Dachwässer, Ableitung anfallender Abwässer und Oberflächenwasser und Überwachung der Baumaßnahmen wurden nicht in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Diese sind noch einzuarbeiten.

Durch die geplanten Versiegelungen ist mit einer lokalen Verschlechterung der Grundwasserneubildung und somit negativen Auswirkungen für den Wasserhaushalt zu rechnen. Die Flächenversiegelungen sind damit so gering wie möglich zu halten.

Die Trinkwasserversorgung soll durch den Anschluss an das bestehende Ortsnetz sichergestellt werden. Dabei ist auf eine mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung zu achten. Inwieweit die bestehenden Anlagen ausreichend bemessen sind, die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung sicherzustellen, ist vorab zu prüfen.

Bei dem geplanten Vorhaben sind die Vorgaben des allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

2. Abwasserbeseitigung, Gewässerschutz

Abwasserentsorgung

Die abwassertechnische Erschließung erfolgt im Mischsystem. Dies widerspricht den Vorgaben des §55 (2) WHG, bei der die weitere abwassertechnische Erschließung im Trennsystem erfolgen soll. In begründeten Ausnahmefällen kann von der Erschließung im Trennsystem abgesehen werden. Dabei stellt das Argument, dass die restliche Ortschaft bereits im Mischsystem entwässert, keine ausreichende Begründung dar. In der eingereichten Erläuterung werden keine Gründe vorgebracht. Daher kann aus fachlicher Sicht der Bebauungsplan zunächst nicht positiv bewertet werden.

Bei der Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung ist auf den Erhalt der natürlichen Wasserbilanz zum unbebauten Zustand zu achten (vgl. Arbeitsblatt DWA-A 102-1 und 2 / BWK-A 3-1 und 2 sowie DWA-M 102-4 / BWK-A 3-4). Daher sollte das Niederschlagswasser nach Möglichkeit ortsnah versickert werden, sofern dem weder wasserrechtliche noch sons-

tige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Es ist bekannt, dass der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans im festgesetzten Wasserschutzgebiet der Feldmühlquelle liegt. Inwiefern eine Versickerung auf Grundlage der Wasserschutzgebietsverordnung vertretbar ist, muss zunächst geprüft werden (s.o.). Auch der Nachweis der ausreichenden Versickerungsfähigkeit ist notwendig. Im Zuge der notwendigen Baugrunduntersuchung ist die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Oberbodens sowie der Grundwasserflurabstand zu bestimmen. Erst wenn mit ausreichender Begründung dargelegt wird, dass nachweislich keine Alternativen zur Ableitung in den Mischwasserkanal bestehen, kann die geplante Erschließung positiv bewertet werden.

Es empfiehlt sich, auch im Hinblick auf eine gewässersensible Siedlungswirtschaft, dass unbelastete Niederschlagswasser ortsnah zu bewirtschaften. Dies kann zum Beispiel über die Sammlung in Zisternen und anschließender Gartenbewässerung erfolgen.

3. Oberflächengewässer

Es sind weder Überschwemmungsgebiete noch Oberflächengewässer von der Planung betroffen.

4. Schutz vor Starkregen und Sturzfluten

Das Gelände des Plangebiet liegt in Ortsrandlage, südlich und östlich umgeben von vorwiegend ackerbaulich genutzten Flächen, auf einer mittleren Höhe von ca. 195 m ü. NN und fällt leicht nach Nordwesten hin ab (Hanglage). Im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht empfohlen, geeignete Schutzmaßnahmen gegen Überflutungen an baulichen Anlagen zu planen und umzusetzen (Risikobeurteilung).

Auf die gemeinsame Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ von StMB und StMUV wird verwiesen,

s. <https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>.

In diesem Zuge wird u.a. vorgeschlagen, den bereits unter 13.1. enthaltenen Hinweis in der Planurkunde wie folgt zu konkretisieren:

„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft

verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden“.

Im Plangebiet befindet sich laut Begründung ein Bestandkanal, der bislang zur Entwässerung des Außeneinzugsgebiets diente. Dieser soll im Zuge der Erschließung zurückgebaut werden, da die Entwässerung an anderer Stelle erfolgt. Die Begründung enthält hierzu keine weiteren Angaben. Der Zufluss aus den Außeneinzugsgebieten muss bei der Bebauungs- und Entwässerungsplanung berücksichtigt werden (z.B. Anlegen von Abfang- und Ableitungsgräben; Anlage von Gehölzstreifen oder Erosionsmulden in der landwirtschaftlichen Fläche oberhalb der Bebauung). Ein schadloser Abfluss des zufließenden Oberflächenwassers muss durch entsprechende Maßnahmen sichergestellt werden.

5. Altablagerungen, Bodenschutz

Altlasten

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Main-Spessart zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Vorsorgender Bodenschutz

In der Planzeichnung sind bereits Vorgaben zum vorsorgenden Bodenschutz enthalten. Es wird darauf hingewiesen, dass mit In Kraft treten der Mantelverordnung zum 01.08.2023 die dort genannten Vorgaben bei der Verwertung von Bodenmaterial zu beachten sind.

Die geplante Baumaßnahme umfasst eine Eingriffsfläche von > 5.000 m². Es wird daher empfohlen, in der Planungs- und Ausführungsphase eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 vorzusehen.

Das Landratsamt Main-Spessart (Wasserrecht) und das beauftragte Planungsbüro erhalten je eine Kopie dieser Stellungnahme.

gez.

BOR Drautz